

ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г.

1. Инвестиционна дейност за 2015 г.

През 2015 година дружеството е осъществило продажба на инвестиционни имоти.

1.1 Продажби на земеделски земи.

През 2015 година не е осъществявана продажба на земеделска земя.

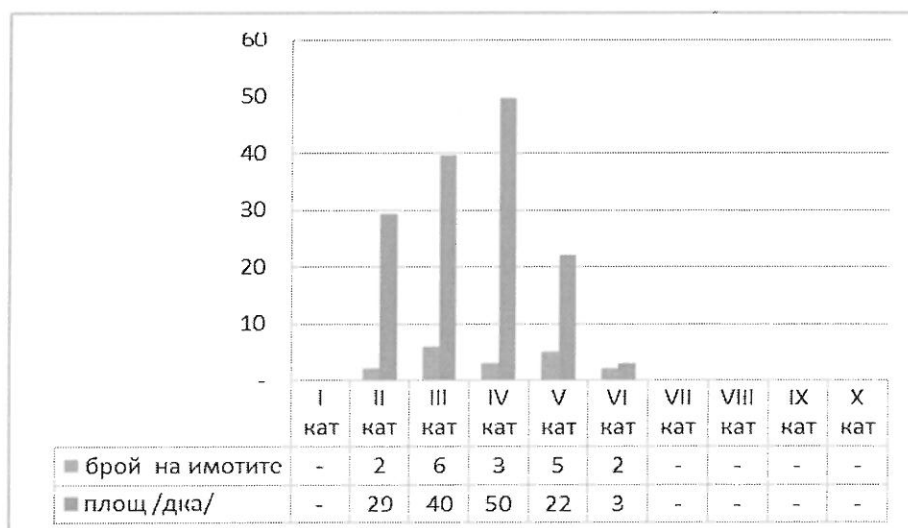
Движението по състава на портфейла до момента е, както следва:

Период	Покупки в дка	Продажби в дка	Притежавани в края на периода декари
01.09-31.12.2005	2 540	0	2 540
01.01-31.12.2006	13 183	131	15 592
01.01-31.12.2007	5 992	2 385	19 199
01.01-31.12.2008	3 014	627	21 586
01.01-31.12.2009	752	847	21 491
01.01-31.12.2010	1 125	2 299	20 317
01.01-31.12.2011	1 184	3 496	18 005
01.01-31.12.2012	463	2 400	16 069
01.01-31.03.2013	115	115	16 069
01.04-30.06.2013	-	-	16 069
01.07-30.09.2013	636	1 037	15 668
01.10-31.12.2013	-	2335	13 333
01.01-31.03.2014	-	127	13 206
01.04-30.06.2014	-	12 985	143
01.07-30.09.2014	-	-	143
01.09-31.09.2014	-	-	143
01.10-31.12.2014	-	-	143
01.01.-31.03.2015	-	-	143
01.04.-30.06.2015	-	-	143
01.07.-30.09.2015	-	-	143
01.10.-31.12.2015	-	-	143

Общата балансова стойност на притежаваните към 31.12.2015 г. **143 дка** земеделски земи, е в размер на **63 019 лв.** и те имат следните характеристики:

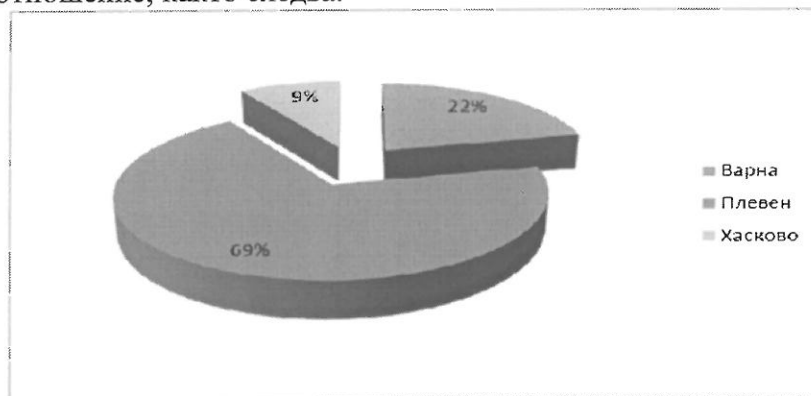
Средна площ на имот	7,97	Дка
Усреднена категория на земите	3,94	(1-10) к
Средна цена на покупка	173,32	лв/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	189,32	лв/дка
Средна балансова цена	439,34	лв/дка

Разпределение на секюритизираниите от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ земеделски земи по категории към 31.12.2015 г.



Разпределение на секюритизираниите от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ земеделски земи по области към 31.12.2015 г.

Към 31.12.2015 г. Булленд Инвестмънтс АДСИЦ притежава земеделски земи, разположени в 4 землища в 4 общини в 3 области, разпределени по региони в процентно съотношение, както следва:



1.2. Продажба на неземеделски имоти

През първото тримесечие е продаден Офис на четири нива, с площ 1 011 кв.м. и и.ч. от дворно място в кв.Лагера, гр.София. съгласано предварителен договор за покупко-продажба на имота.

Във второто, третото и четвъртото тримесечие не е осъществявана продажба на неземеделски имоти.

През отчетния период не са настъпили други промени в състава на диверсифицирания портфейл инвестиционни имоти, собственост на дружеството. Към 31.12.2015 г. той е както следва:

Имоти	<u>площ /кв. м./</u>		<u>балансова</u> <u>стойност в</u> <u>хил.лева</u>	<u>балансова</u> <u>стойност в</u> <u>хил.лева</u>
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
гр. София, Район Красно село, офис на 4 нива,	-	1 011	-	1 397
гр. София, Район Красно село, и.ч. от дворно място	-	120	-	57
гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - УПИ	7 793	7 793	1 090	1 077
с. Леденик , обл. Велико Търново – УПИ	7 501	7 501	1 468	1 468
с. Леденик , обл. Велико Търново - Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе	1 619	1 619	2 067	1 998
с. Леденик , обл. Велико Търново - Тенекеджийска работилница	466	466	595	575
гр.Бургас - Автосервизна скалдова база	2 453	2 453	2 328	2 328
гр.Бургас - Земя 1 502 кв.м.	1 502	1 502	292	295
гр.Варна, ЗПЗ - Апартамент	90	90	103	103
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 1 - 2 етаж	423	423	487	487
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 2 - 2 етаж	130	130	149	149
гр.Варна, ЗПЗ - Шоурум 1 етаж	203	203	233	234
гр.Варна, ЗПЗ - Склад 1 етаж	322	322	370	370
гр.Варна, ЗПЗ - Автосервиз и обслужващи помещения	245	245	284	284
гр.Варна, ЗПЗ - Земя 1 011 кв.м.	1 011	1 011	155	157
гр.Суворово - Земя 50 788 кв.м.	50 788	50 788	909	902
гр.Суворово - Земя 13 323 кв.м.	13 323	13 323	239	237
гр.Суворово - Административна сграда 109,25 кв.м.	109	109	49	50
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	1 198	1 198	888	836
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Административна сграда	1 206	1 206	894	841
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Производствено хале	1 476	1 476	1 094	1 029
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Външен	114	114	84	80

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2015г. е одобрен за издаване на 7 март 2016 г.

Бележките от страница 10 до страница 28 са неразделна част от финансовия отчет.

склад				
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Складове (Производствено хале)	972	972	720	678
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "А"	492	492	365	343
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	432	432	320	301
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "В"	1 620	1 620	1 201	1 130
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	216	216	160	151
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 12 527 кв.м.	12 527	12 527	2 682	2 682
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 3 011 кв.м.	3 011	3 011	684	685
гр.Суворово - УПИ 1 880 кв.м.	1 880	1 880	9	8
гр.Суворово - УПИ 2 180 кв.м.	2 180	2 180	11	10
общо:			19 930	20 942

Направена е преоценка на всички инвестиционни имоти към 31.12.2015 г., с цел актуализиране цената на имотите спрямо пазарните нива. В следствие на преоценката балансовата стойност на инвестиционните имоти е повишена от 19 899 хил.лв на 19 930 хил.лв.

1.3. Строителство

През второто, третото и четвъртото тримесечие на 2015 г. са подписани договори за извършване на ремонти и подобрения в обекта на ул.Илия Бешков № 2, гр.София, на неизползваните офиси, сервиси и складови помещения с площ от 3 300 кв.м. Подобренията на имота се извършват с цел увеличаване наемните площи и повишаване доходността на инвестицията.

2. Отдаване под наем и аренда на имоти на дружеството. Договори за финансов лизинг.

- Към 31.12.2015 г. 71 % от притежаваните от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ земеделски земи с общ размер 143,44 дка са отдадени под наем или аренда на земеделски производители за стопанската 2014/15 година, при средна рента от 40,74 лв/дка;
- В притежавания от дружеството ПИ в землището на с. Леденик, община В. Търново са изградени Автошоурум „Рено-Нисан“, автосервиз, магазин и склад за резервни части, офиси и кафене с РЗП 1620 кв.м., както и бояджиино-тенекиджиинна работилница с РЗП 466 кв.м. към него. За обекта от 01.05.2013 г. има сключен дългосрочен договор за наем до 2020 г.
- В притежавания от дружеството ПИ в землището на с. Обеля, община Столична са построени 2 халета за автосервиз, магазин и склад за резервни части, с обща РЗП 2620 кв.м., която включва и бояджиино-тенекиджиинна работилница, за обекта има 2 договора за наем от 01 януари 2013 г.
- В поземлен имот с площ по кадастрална скица 1 502кв.м., заедно с изградена Автосервизна складова база, шоурум, магазин за промишлени стоки и офиси с РЗП 2452,79 кв.м., намиращ се в гр.Бургас, ул.Крайезерна № 45 е сключен договор за наем на целия комплекс за срок от 10 години, очаквана доходност от инвестицията е 7,79% ;

- В поземлен имот с площ 1 011 кв.м.по скица, заедно с Шоурум, сервиз, складове, офиси и обслужващи помещения с РЗП 1411,98 кв.м. , намиращ се в гр.Варна, р-н Младост, Западна промишлена зона - е сключен договор за наем на целия комплекс за срок от 10 години, с очаквана доходност от инвестицията 7,79 %;
- В поземлен имот с площ 50 788 кв.м. заедно с административна сграда и съоръжения на Газоснабдителна станция, с Поземлен имот с площ 13 323 кв.м., намиращи се в град Суворово, обл.Варна – е сключено допълнително споразумение към договора за наем, което удължава срока му до 30.12.2016 г. и договаря временна и условна редукия на дължимия наем.
- В УПИ с площ 12 527 кв.м. заедно с Изложбена зала „Шоурум“, Административна сграда, Производствено хале, Външен склад, Складове (Производствено хале), Сграда с четири тела – блокове А, Б, В и Г, с РЗП 7726,10 кв.м. и ПИ с площ 3 011 кв.м., намиращи се в гр.София, район Искър, ул.Илия Бешков № 2 – целия комплекс е отдаден под наем за срок от 10 години. След извършени пододбрения на неизползваните площи имота се използва функционално има сключени договори с нови наематели и доходността от инвестицията е повишена на 8,17%;
- Притежаваният имот в землището на село Пчелиново, общ. Гурково, обл. Стара Загора с обща площ 12 399 кв.м. и масивна сграда, разположена върху него, е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 10,5 % и срок на погасяване на лизинговите вноски 101 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 39 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което нов лизингополучател замества първоначалния лизингополучател в договора за лизинг и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2016 г.
В Районен съд Стара Загора е депозирана искова молба срещу лизингополучателя с вх.№ 18475 от 18.08.2015 г..
С цел обезпечаване събирането на вземанията, Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е получило обезпечителна заповед въз основа, на която е образувано изп.дело № 2752 / 2015 г. при ЧСИ Стоян Якимов, в хода на което са наложени запори на банковите сметки на лизингополучателя.
- Притежаваният Недвижим имот, находящ се в гр. Стара Загора, ул. „Генерал Столетов“ № 149, представляващ търговска площ с обща застроена площ 54,31 кв.м. е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 11,5 % и срок на погасяване на лизинговите вноски 86 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 39 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което нов лизингополучател замества първоначалния лизингополучател в договора за лизинг и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2016 г.;
В Районен съд Стара Загора е депозирана искова молба срещу лизингополучателя с вх.№ 18475 от 18.08.2015 г..
С цел обезпечаване събирането на вземанията, Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е получило обезпечителна заповед въз основа, на която е образувано изп.дело № 2752 / 2015 г. при ЧСИ Стоян Якимов, в хода на което са наложени запори на банковите сметки на лизингополучателя.

- Притежаваните 6 поземлени имота, представляващи обособени части от Стопански двор в гр. Твърдица, включващи краварник, телчарник, свинарник, силажо-вместилище, фуражна кухня и метално хале, с обща площ 24 670 кв.м. и застроена площ 5 836 кв.м. са отдадени по договор за финансов лизинг с годишна лихва 12,5% и срок на погасяване на лизинговите вноски 90 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 39 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което нов лизингополучател замества първоначалния лизингополучател в договора за лизинг и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2017 г.

В Районен съд Стара Загора е депозирана искова молба срещу лизингополучателя с вх.№ 18475 от 18.08.2015 г..

С цел обезпечаване събирането на вземанията, Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е получило обезпечителна заповед въз основа, на която е образувано изп.дело № 2752 / 2015 г. при ЧСИ Стоян Якимов, в хода на което са наложени запори на банковите сметки на лизингополучателя.

- Притежаваният апартамент с 41,25 кв.м. застроена площ и прилежащото мазе с площ 4,14 кв.м., в гр.София е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 10% и срок на погасяване на лизинговите вноски 72 месеца.

3. Финансови резултати от дейността към 31.12.2015 година:

Основната част от приходите на дружеството за 2015 г. са от наеми на притежаваните неземеделски имоти в размер на 1 638 995 лева, приходите от аренда и наем на земеделски земи са 50 762 лева, а приходите от продажба на инвестиционни имоти – в размер на 145 830 лева.

Към 31.12.2015 г. е направена преоценка на инвестиционните имоти, приходите от преоценката са в размер на 236 403 лв. Приходите от лихви са в размер на 55 494 лева, от тях лихви по депозити са общо в размер на 15 049 лева, а приходите от лихви по договори за финансов лизинг са в размер на 33 810 лева.

Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2015 г. е 2 127 490 лева.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2015 г. е 1 572 939 лева.

Най-значителни са разходите за лихви по комбиниран банков кредит в размер на 505 198 лева, разходите от преоценка на инвестиционните имоти в размер на 205 559 лева, разходите за материали и външни услуги в размер на 422 467 лева, които включват основно възнаграждението на обслужващото дружество в размер на 336 627, а разходите за възнаграждения и осигуровки на ръководството на дружеството са в размер на 132 873 лева.

Финансовият резултат към 31.12.2015 г. е печалба в размер на 554 551 лева.

Общият размер на активите на дружеството към **31.12.2015 г.** е 24 340 030 лв., от които 19 992 762 лв. е стойността на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството, 322 370 лв. са паричните средства, 176 600 лв. са вземанията по финансов лизинг, средствата вложени в незавършено строителство са в размер на 2 247 613 лева.

Собственият капитал на дружеството към **31.12.2015 г.** е в размер на 15 763 000 лв., от които основният капитал възлиза на 13 017 889 лв., премийните резерви от емитиране на акции са 2 110 544 лева, неразпределената печалба от минали години е 298 939 лева, а финансовият резултат от текущия период е печалба в размер на 554 551 лева.

Преобразувания финансов резултат за разпределение на Дивидент към 31.12.2015 г. е в размер на 655 676 лв.

4. Информация относно сключени договори за кредит.

Дружеството има сключен договор на 1 Юли 2013 г. с „Уникредит Булбанк” АД за комбиниран банков кредит (инвестиционен и револвиращ) за придобиване на диверсифициран портфейл от 5 имота в градовете София, Варна и Бургас.

Инвестиционният кредит е на стойност 7 360 000 евро със срок на погасяване 31.12.2020 година, остатъчна стойност към 31.12.2015г – 7 765 359 лв.

Револвиращият кредит е на стойност 3 162 182 лева за обслужване на ДДС по сделката с инвестиционните имоти със срок на погасяване 01.10.2014 г. Кредитът е погасен окончателно на 01.07.2014 г.

За обезпечаване на инвестиционния кредит в полза на „Уникредит Булбанк” АД е учреден особен залог върху търговско предприятие на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ на 11.07.2013 г. – вписване № 20130711104115.

С цел да хеджира лихвения риск, Дружеството е сключило сделки за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД. Лихвените суапове падежират на 29.09.2017 г.

Справедливата стойност на лихвените суапове към отчетната дата е определена като разлика между настоящите стойности на бъдещите лихвени плащания, определени на базата на фиксирания и плаващия лихвен процент.

Към 31.12.2015 г. справедливата стойност на деривативите, възлизаща на 220 хил. лева е отрицателна и е представена като пасив в отчета за финансовото състояние и отрицателна преоценка на деривативи за хеджиране, представени като друг всеобхватен доход за 2015 г.

5. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2015 г.

Няма важни събития за отразяване след изготвяне на доклада за дейността.

6. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период.

„Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

7. Информация относно промените в управителните и надзорни органи на дружеството

Няма настъпили промени в управителните и надзорни органи на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ.

8. Информация за размера на възнагражденията, включително тантиеми, изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите.

	Към 31.12.2015 г.	Към 31.12.2014 г.
Данко Идакиев	48 000лв.	48 000лв.
Светослав Антонов	30 000лв.	30 000лв.
Иван Мънков	30 000лв.	30 000лв.

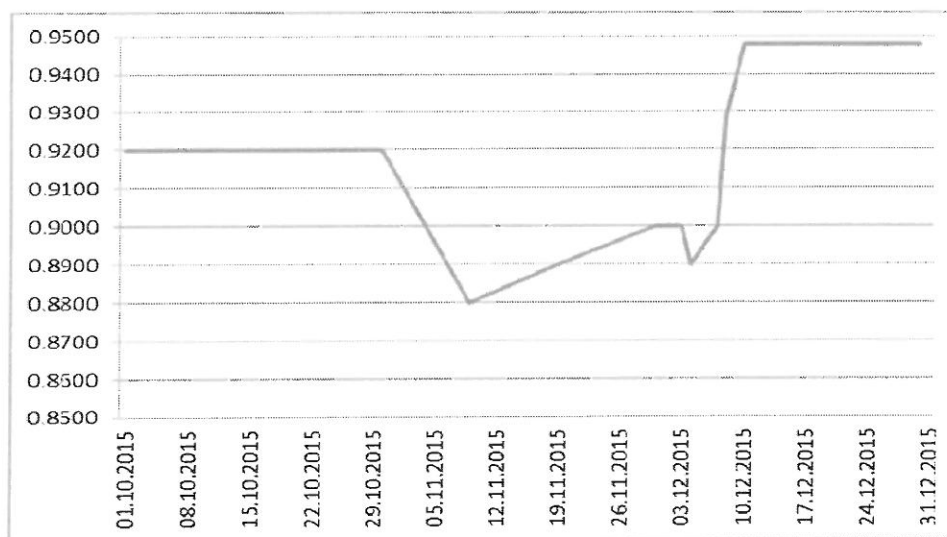
9. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 31.12.2015 г.

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Данко Идакиев	-	0 %
Светослав Антонов	-	0 %
Иван Мънков	-	0 %

10. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

Директор за връзки с инвеститорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е Милена Стоянова, телефон за връзка: 02/9651 653, +359 8499 992753 адрес за кореспонденция: 1592 София, бул. „Христофор Колумб“ № 43

11. Промени в цената на акциите на дружеството



12. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на дружеството през февруари 2006 г., непосредствено след лицензирането му като АДСИЦ от Комисията за финансов надзор и е прилагана последователно и точно през 2015 г.

13. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2015 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

07.03.2016 г.

Изпълнителен директор:


Данко Илиев

